

1 計画策定の背景と目的

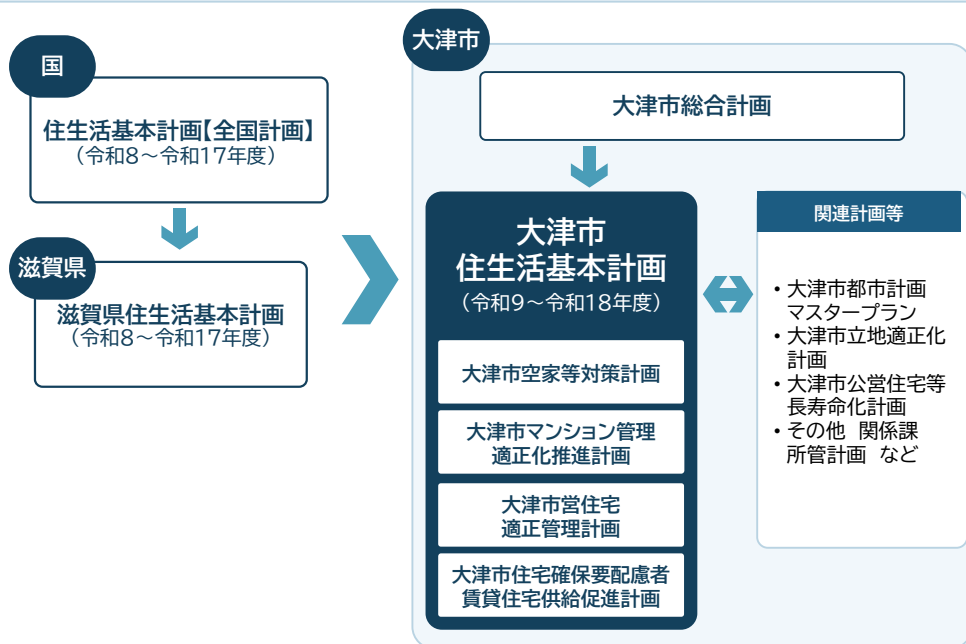
文面は検討中

住生活基本法(平成18年施行)に基づき、国は「住生活基本計画(全国計画)」を策定しており、本市においても地域の実情に応じた住宅施策を総合的に推進するため、本計画を策定します。

近年、少子高齢化の進行や単身・高齢者のみ世帯の増加、住宅ストックの老朽化、空き家の増加など、住宅施策が対応すべき課題は多様化しています。琵琶湖西岸に位置する本市は、京阪神都市圏のベッドタウンとして発展してきた一方、大規模住宅団地の高経年化や中山間地域の過疎化・高齢化など、地域固有の課題も抱えています。

本計画は、こうした状況を踏まえ、市民一人ひとりがライフステージに応じた安心・安全な住生活を実現できるよう住宅施策の基本的な方向性と目標を定めるとともに、これまで個別に進めてきた空き家・分譲マンション・市営住宅・住宅確保要配慮者の各施策を一体的に束ねる住宅施策の総合計画として位置づけるものです。

2 計画の位置付け



3 計画期間

令和9(2027)年度から令和18(2036)年度までの10年間。社会情勢の変化等に応じ、概ね5年ごとに中間評価・検証を行い、必要に応じて見直します。

R9

R10

R11

R12

R13

R14

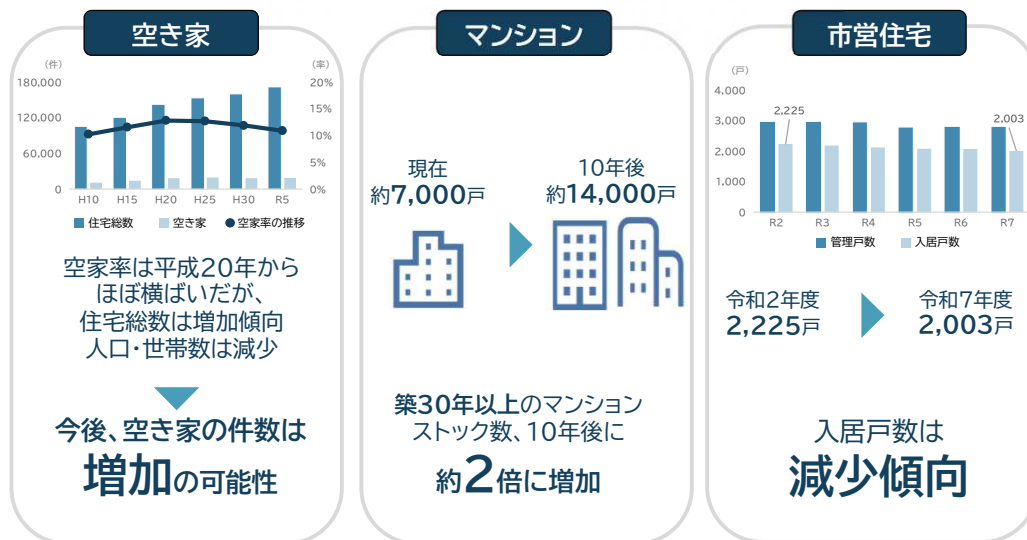
R15

R16

R17

R18

4 大津市の住まいを取り巻く現状



5 基本理念と3つの基本目標

基本理念

誰もが安心して暮らすことができる住環境の実現を目指します

3つの基本目標

1

既存ストックの有効活用

空き家やマンションなど既存ストックを適切に活用し、持続可能な住環境を目指します。



2

誰もが安心して暮らせる住まいの確保

配慮が必要な方も含めた市民みなさんの居住の安定を支え、安心して暮らせる住まいの確保を目指します。



3

住まい・くらしの安全確保

災害や老朽化に備えた住まい・まちの安全性を高め、安心して暮らせる環境を目指します。





6 計画の体系

アンケート調査等から見た主な課題

1. 管理不全な空き家の増加と生活環境への影響

- 所有者の特定が困難なケースへの対応
- 法律的・建築的な問題への対応
- 利活用可能なストックの流通・活用に向けた制度的対応
- 市街化調整区域における地域特性に応じた空き家利活用のあり方や開発許可制度の規制緩和検討

2. 分譲マンションの高経年化と管理組合の機能低下

- 管理組合による自主的で適正な管理の促進
- 計画的修繕の実施
- 管理不全マンションへの移行の未然防止

3. 市営住宅ストックの高経年化と今後の在り方

- 計画的な改修
- 今後の需要を見据えたストック規模の適正化
- 築古物件の維持管理やバリアフリー化等のリニューアル

4. 多様な居住ニーズに対応する住宅セーフティネットの確保

- 民間賃貸住宅の活用
- 要配慮者と民間賃貸住宅とのマッチング
- 福祉部局等との連携による居住支援体制の充実

5. 安全で持続可能なまちづくりの推進

- 誰もが安心して暮らし続けられる持続可能な住環境の確保

基本理念

誰もが安心して暮らすことのできる住環境の実現を目指します

基本目標

1 既存ストックの有効活用



2 誰もが安心して暮らせる住まいの確保



3 住まい・くらしの安全確保



基本方針

方針1 空き家の適正管理及び利活用 【大津市空き家等対策計画】

方針2 分譲マンションの適正な管理 【大津市マンション管理適正化推進計画】

方針3 市営住宅の適正な管理 【大津市市営住宅適正管理計画】

方針4 住宅確保要配慮者の住まいの確保 【大津市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】

方針5 安心・安全な住環境の構築 【各種関連計画との整合】

基本施策

① 住まいの将来設計と空き家の発生予防

② 空き家の適正管理の推進

③ 地域特性に応じた空き家の流通・利活用の促進

① 管理の適正化に関する啓発・知識の普及

② マンション管理計画認定制度の普及・促進

③ 自主的で適切な管理に関する支援

④ 管理状況の把握の推進

⑤ 管理組合同士の情報交換・相談会の開催

① 市営住宅の管理戸数の適正化

② 施設マネジメントの推進

③ 要配慮者に対する住環境の確保

① 要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給

② 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

③ 入居する賃貸住宅の管理の適正化

④ 多様なニーズに応じた居住支援体制の充実

① 安全で質の高い住まいの確保

② 安心して暮らせる住環境の推進

③ 持続可能で災害に強いまちづくりの推進

取組の方向性

- ・所有者・市民への意識啓発
- ・関係する法制度・支援策の周知
- ・予防的な相談対応

- ・空き家等の調査・実態把握
- ・通報・相談への着実な対応
- ・特定空き家・管理不全空き家等への対応
- ・所有者不明・相続未了空き家等への対応
- ・関係部局・関係機関との情報連携

- ・ワンストップ相談・情報提供機能の強化
- ・大津市空き家バンク等を活用したマッチング
- ・官民連携の強化
- ・税制特例・支援制度の活用支援
- ・市街化区域における利活用の促進
- ・市街化調整区域における既存住宅ストック流通・利活用の促進
- ・地域における取組への支援
- ・除却した空き家等の跡地の活用

- ・マンション管理基礎セミナー等の開催
- ・情報発信及び啓発用印刷物の配布

- ・マンション管理計画認定制度の運用

- ・アドバイザー派遣制度等の活用の促進
- ・マンション管理適正化支援法人の登録制度の運用
- ・管理組合に対する助言・指導・勧告等

- ・マンション管理の実態調査

- ・管理組合同士の交流促進

- ・耐用年限や社会情勢に基づく計画的な用途廃止
- ・市営住宅の計画的かつ効率的な管理等の推進
- ・長期的な視点に立った市営住宅の在り方の検討

- ・民間事業者のノウハウを活用した市営住宅の管理
- ・計画的な改修工事の実施

- ・配慮を要する世帯向けの住宅の整備

- ・市営住宅の計画的かつ効率的な管理等の推進(再掲)

- ・セーフティネット登録住宅の登録制度の運用
- ・居住サポート住宅の認定制度の運用
- ・住宅確保要配慮者への情報提供
- ・関係団体等と連携した賃貸人等への情報提供

- ・登録事業者及び認定事業者への指導・監督
- ・関係団体等と連携した賃貸人等への情報提供(再掲)

- ・住宅部局と福祉部局による連携
- ・居住支援法人等の関係団体との連携

- ・住宅の耐震化やバリアフリー化等による安全で質の高い住まいの確保

- ・高齢者・障害者・子育て世帯等が安心して暮らせる住環境の推進

- ・防災対策や公共交通と連携した持続可能で災害に強いまちづくりの推進